

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **196/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Corrado Panizza
Codice fiscale: PNZCRD65C04A182V
Studio in: VIA TRIESTE 10 - 15048 VALENZA
Telefono: 0131951387
Email: corrado.panizza@virgilio.it
Pec: corradopanizza@legalmail.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Piazza Giovanni XXIII n° 32 (ex via Tortona n° 30) - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

OMISSIS C.F. OMISSIS

proprietaria per 1/1

n separazione dei beni., foglio Val 32, particella 428, subalterno 23, scheda catastale

T283161, indirizzo Via Tortona 30, piano 2, comune Valenza, categoria A/4, classe 7, consistenza 4,5 vani, superficie mq. 72, rendita € Euro 313,75

2. Stato di possesso

Bene: Piazza Giovanni XXIII n° 32 (ex via Tortona n° 30) - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Piazza Giovanni XXIII n° 32 (ex via Tortona n° 30) - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Piazza Giovanni XXIII n° 32 (ex via Tortona n° 30) - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Piazza Giovanni XXIII n° 32 (ex via Tortona n° 30) - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Piazza Giovanni XXIII n° 32 (ex via Tortona n° 30) - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Piazza Giovanni XXIII n° 32 (ex via Tortona n° 30) - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Piazza Giovanni XXIII n° 32 (ex via Tortona n° 30) - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 25.874,00

Beni in **Valenza (AL)**
Località/Frazione
Piazza Giovanni XXIII n° 32 (ex via Tortona n° 30)

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Piazza Giovanni XXIII n° 32 (ex via Tortona n° 30)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS C.F. OMISSIS proprietaria per 1/1 n separazione dei beni., foglio Val 32, particella 428, subalterno 23, scheda catastale T283161, indirizzo Via Tortona 30, piano 2, comune Valenza, categoria A/4, classe 7, consistenza 4,5 vani, superficie mq. 72, rendita € Euro 313,75

Derivante da: Impianto meccanografico del 30-06-1987 ; Variazione del 01-01-1992 quadro tariffario; Superficie d'impianto pubblicata il 09-11-2015 dati relativi alla planimetria data di presentazione 27-10-1965 prot. n 2941; Atto del 08-05-2008 Pubblico Ufficiale Notaio OMISSIS di Valenza (AL) Rep. n 48018 compravendita nota presentata con modello unico n. 2622.1/2008 reparto PI di Alessandria in atti dal 20-05-2008

Confini: Alloggio n° 21 scala C a confini: Appartamenti interni 20 e 22, scala comune, vuoto su cortile comune e su piazza San Giovanni XXIII. Cantina n°22 scala C a confine con cantina 21 e cantina 23, corridoio comune e terrapieno verso piazza San Giovanni XXXIII. Soffitta n° 24 scala D confini con corridoio comune, e vuoto verso strada privata e piazza san Giovanni XXXIII. Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Quartiere posto nella zona semicentrale della città di Valenza. Zona di sufficiente pregio

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Servizio ricreativo, palestre, campi da tennis, ca, Sicurezza, Stazione dei Carabinieri, Stazione di P, Supermercati, negozi abbigliamento, negozi orefice, Sanità: ospedale e centri medicina.

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Servizio di autobus autolinee Circa 300 mt., Stazione ferroviaria Circa 1500 mt.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 08/05/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 25/05/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 136.530,00; Importo capitale: € 68.265.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto Ingiuntivo Giudice di Pace; A rogito di OMISSIS in data 17/09/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 28/03/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.947,92; Importo capitale: € 1.847,92.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 20/07/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/08/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Circa 2.016,85.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: I condomini della scala sono intenzionati a far eseguire una tinteggiatura di pareti e scale e finestre.: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Esercizio 21/22 Euro 1.484,98. Esercizio 22/23 Euro 2.016,85. Per un totale di Euro 3.501,83

Millesimi di proprietà: Millesimi 26,45

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 21/01/1990** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La Società Immobiliare OMISSIS vende al Sig. OMISSIS il cespite formato da appartamento cantina e solaio.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 07/05/2008** . In forza di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Il Sig. OMISSIS dona al proprio figlio Sig. OMISSIS la nuda proprietà riservandosi per se il diritto di usufrutto su appartamento, cantina e piccolo sottotetto

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/05/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: I Sig.ri OMISSIS usufruttuario e OMISSIS nudo proprietario vendono rispettivamente ognuno per i propri diritti appartamento cantina e piccolo solaio alla Sig.ra OMISSIS che diventa piena proprietaria per l'intera quota.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 99 del 1961

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Nuova costruzione di fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/04/1961 al n. di prot. 6589

Rilascio in data 20/06/1961 al n. di prot. 99

Abitabilità/agibilità in data 14/12/1962 al n. di prot. 35

Numero pratica: 35 del 1962

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: Nuova costruzione di fabbricato

Presentazione in data 30/10/1962 al n. di prot. 17685

Rilascio in data 14/12/1962 al n. di prot. 35

Abitabilità/agibilità in data 14/12/1962 al n. di prot. 35

NOTE: Il fabbricato viene dichiarato abitabile dal 01 dicembre 1962

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Deliberazione della Giunta Comunale n° 71 del 19-06-2014 Delibera del CC n° 35 del 26-06-2018 e successive modifiche ed integrazioni n° 25 del 31-05-2021
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 13.1.6 zona B5 aree parzialmente sature.

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

Alloggio di civile abitazione ubicato in Valenza Piazza Giovanni XXIII n° 32 (ex Via Tortona n° 30). Tale abitazione è inserita in un più ampio fabbricato denominato OMISSIS. Esso è posto su tre livelli. Al piano dei fondi è ubicata la cantina con interno n. 22 scala C. Al piano secondo (terzo fuori terra) è ubicato l'alloggio di civile abitazione interno n. 21 scala C composto da tre camere, corridoio, bagno e cucinino con due balconi. Al piano sottotetto è posto un locale soffitta interno n. 24 scala D. Il tutto è accatastato al Foglio Val 32 particella 428 sub 23 cat. A/4 classe 7 consistenza 4,5 vani superficie mq. 72.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **72,00**

E' posto al piano: Piano sotterraneo - piano secondo - piano sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: anno 1962

L'unità immobiliare è identificata con il numero: cantina int 22 scala C alloggio int. 21scala C soffitta int. 24 scala D.; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. cinque piani complessivi di cui fuori terra n. quattro e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'unità abitativa si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: latero cemento condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: Fondazioni in cemento armato materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: marmo ubicazione: interna condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: cemento armato e muratura di tamponamento condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: tapparelle condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: cementegola condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: gres ceramicato condizioni: sufficienti Note: Pavimentazione interna mista gres ceramicato e mattonelle di graniglia
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro e vetro condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle condizioni: scarse
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: sufficienti

Impianti:

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti**

Fognatura

tipologia: **mista** recapito: **collettore o rete comunale**
ispezionabilità : **sufficiente** condizioni: **sufficienti**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni:
sufficienti

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **sufficienti**

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** diffusori:
termosifoni in ghisa condizioni: **sufficienti****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato
Note	Impianto termico centralizzato a metano termosifoni con contabilizzazione del calore.

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio di civile abitazione composta da: Piano dei fondi cantina. Piano secondo tre camere, cucinino, bagno e due balconi. Piano sottotetto locale uso soffitta.	sup lorda di pavimento	72,00	1,00	72,00
		72,00		72,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Si stima il più probabile valore di mercato utilizzando la stima per confronto diretto o stima comparativa. Affinché la stima comparativa vera e propria di un fabbricato civile si possa realizzare in pratica, è necessario che si verificano le seguenti condizioni o presupposti, e cioè che: 1) esistano nello stesso quartiere del fabbricato da stimare o in quartieri a questo assimilabili altri fabbricati simili per condizioni intrinseche ed estrinseche al fabbricato oggetto di stima. 2) di questi fabbricati simili si conoscono i recenti valori normali di compravendita; 3) esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra il fabbricato in esame e gli altri simili presi a confronto. Soddisfatte queste tre esigenze pratiche, nella realtà non sempre facilmente verificabili, si può impostare e risolvere la semplice proporzione per ritrovare il più probabile valore di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 34.560,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio di civile abitazione composta da: Piano dei fondi cantina. Piano secondo tre camere, cucinino, bagno e due balconi. Piano sottotetto locale uso soffitta.	72,00	€ 480,00	€ 34.560,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 34.560,00
Valore corpo			€ 34.560,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 34.560,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 34.560,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	72,00	€ 34.560,00	€ 34.560,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 5.184,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.501,83
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non risulta divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 25.874,17
---	--------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

Ordinario

Data generazione:
12-12-2023L'Esperto alla stima
Geom. Corrado Panizza